

Tribunale Civile di SALERNO
Seconda Sezione Volontaria

RGVG N.193/2023
"omissis"

Curatore avv. Paolo Glielmi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Esperto

Ing. Adriano Ardia

Sommario

PREMESSA.....	3
1. FORMULAZIONE LOTTI.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA.....	4
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE.....	5
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE.....	12
5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E POSIZIONE CONDOMINIALE.....	16
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI.....	17
7. CONCLUSIONI.....	21
8. ALLEGATI.....	21

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno (SA) alla via Costanzella Calenda 10, nominato Esperto per la stima dei beni nella presente procedura, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione.

PREMESSA

In data 11/09/2023, il sottoscritto riceveva mandato di procedere alla valutazione economica dei cespiti caduti nella massa ereditaria del *de cuius* OMISSIS.

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. FORMULAZIONE LOTTI DI VENDITA
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE
4. LICEITÀ EDILIZIA
5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI /OPPONIBILI
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
7. CONCLUSIONI
8. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1. FORMULAZIONE LOTTI

Per chiarezza di esposizione e al fine di evitare una dispersione delle informazioni fornite con la presente relazione, gli immobili saranno successivamente analizzati e definiti nell'ambito della seguente ripartizione in LOTTI:

❖ **Lotto UNICO_ Abitazione ed annessa cantina in Pellezzano (SA)**

/// **Eg.4 p.lle 182 sub.12** ///

La proposta ripartizione in lotti tiene conto dell'attuale stato dei luoghi, ovvero dell'unitaria conformazione del compendio.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

L'identificazione del bene è avvenuta sulla base delle indicazioni fornite dalla curatela, nonché dall'indagine ipocatastale condotta dallo scrivente CTU.

❖ Lotto Unico_ Abitazione ed annessa cantina in Pellezzano (SA)

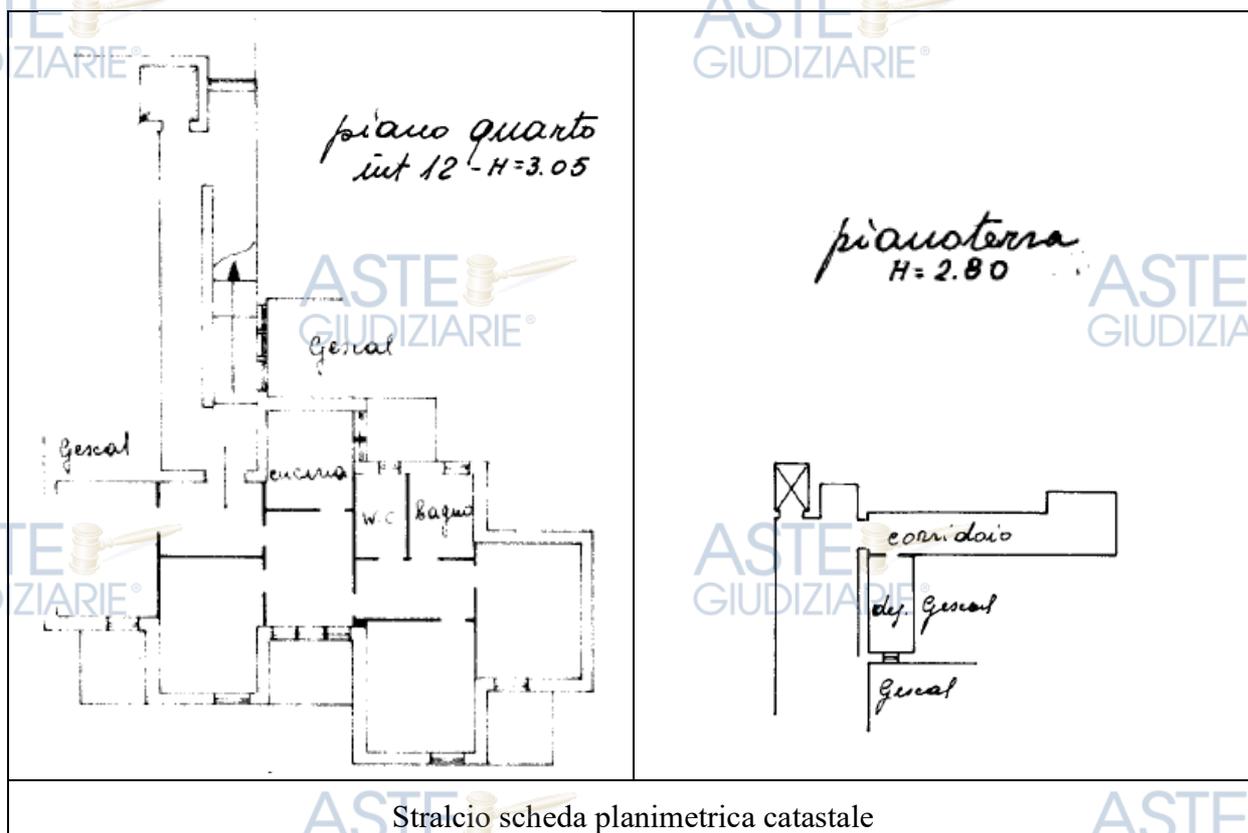
/// Fg.4 p.lle 182 sub.12 ///

La proprietà dell'immobile in parola pervenne al dante causa, OMISSIS nato a PELLEZZANO (SA) il 30/08/1931, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Ermanno Buonocore, rep.46484 del 04/12/2000, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 20/12/2000 ai nn.27555 R.P. e 35102 R.G., per acquisto fattone, in regime di comunione legale dei beni, dall'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SALERNO, C.F. 00184690659.

Nel detto atto si legge *“PER UN PERIODO DI TEMPO DI DIECI ANNI DALLA DATA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO L'ALLOGGIO NON POTRA ESSERE ALIENATO NEPPURE PARZIALMENTE DALLA PARTE ACQUIRENTE A NESSUN TITOLO. DECORSO IL PREDETTO TERMINE, QUALORA IL PROPRIETARIO INTENDA VENDERE L'ALLOGGIO, DEVE DARNE COMUNICAZIONE ALL'ISTITUTO, CHE POTRA ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE”*.

N.B. Il defunto OMISSIS, all'epoca dell'acquisto dell'immobile, risultava coniugato, in regime di comunione legale dei beni, con la sig.ra OMISSIS, nata a Pellezzano il 22/10/1931, deceduta in data 13/02/2005. Nessun certificato di denunciata successione risulta trascritto in relazione al decesso di entrambe i coniugi.

N.B. Con riferimento all'unità immobiliare staggita, al decesso del coniuge, il sig. OMISSIS risultava intestatario della quota pari a 2/3 del diritto di proprietà.



Stralcio scheda planimetrica catastale

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

Il bene in esame è ubicato nel comune di Pellezzano (SA), in zona centrale, ben servita e collegata con il centro cittadino, posto al quarto piano dello stabile accessibile dal civico n.2 di via A. Vitale. Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione del bene.



INQUADRAMENTO SATELLITARE

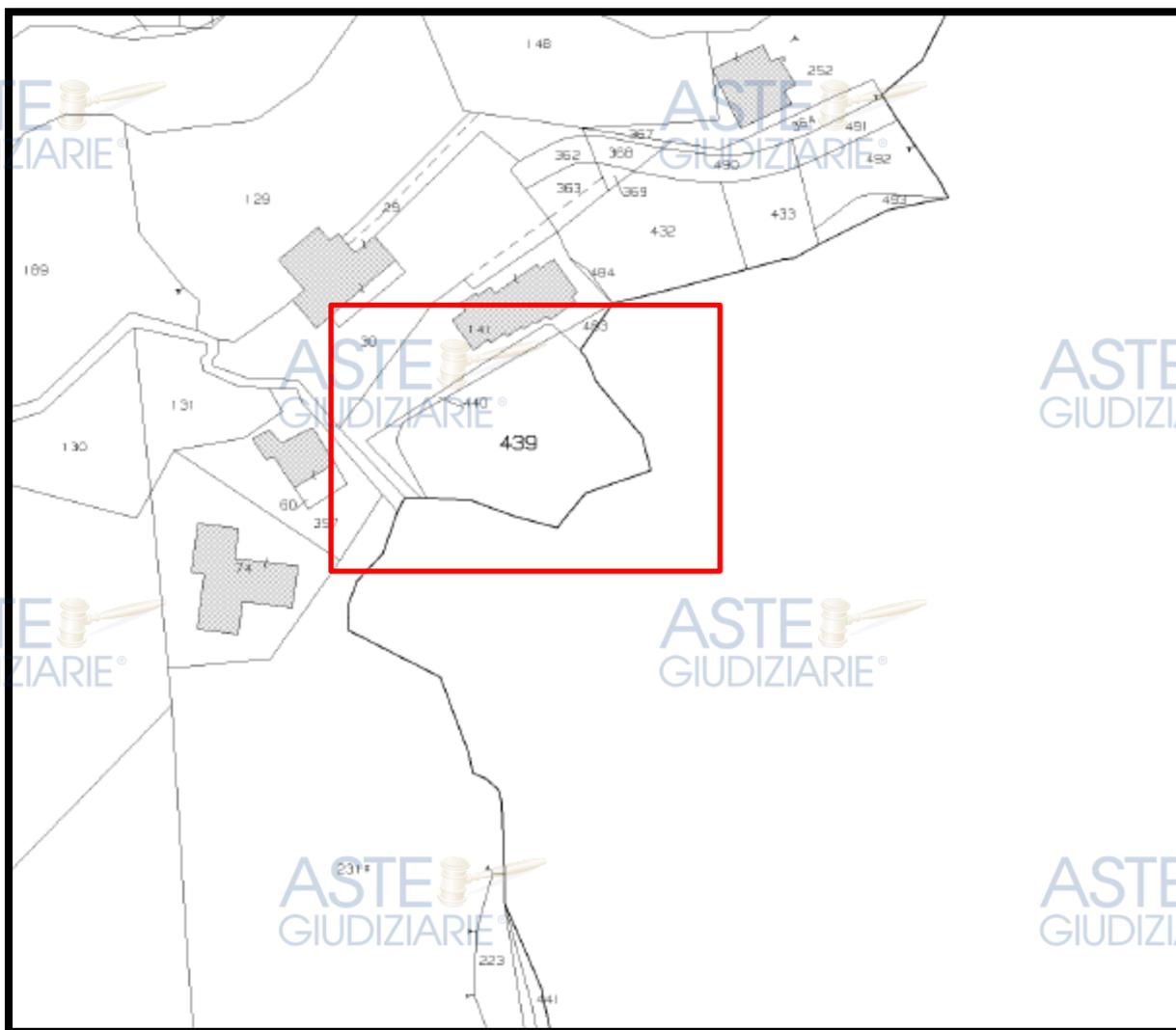
Il fabbricato, cui afferisce l'unità immobiliare in esame, realizzato dall'Istituto Case Popolari di Salerno, consta di n.5 piani fuori terra, compreso il pianterreno, e presenta una struttura in cemento armato e tompagnature esterne in blocchi.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano, l'unità è identificata e classificata come di seguito:AIP

Fg.4 p.IIIa 182 sub.12

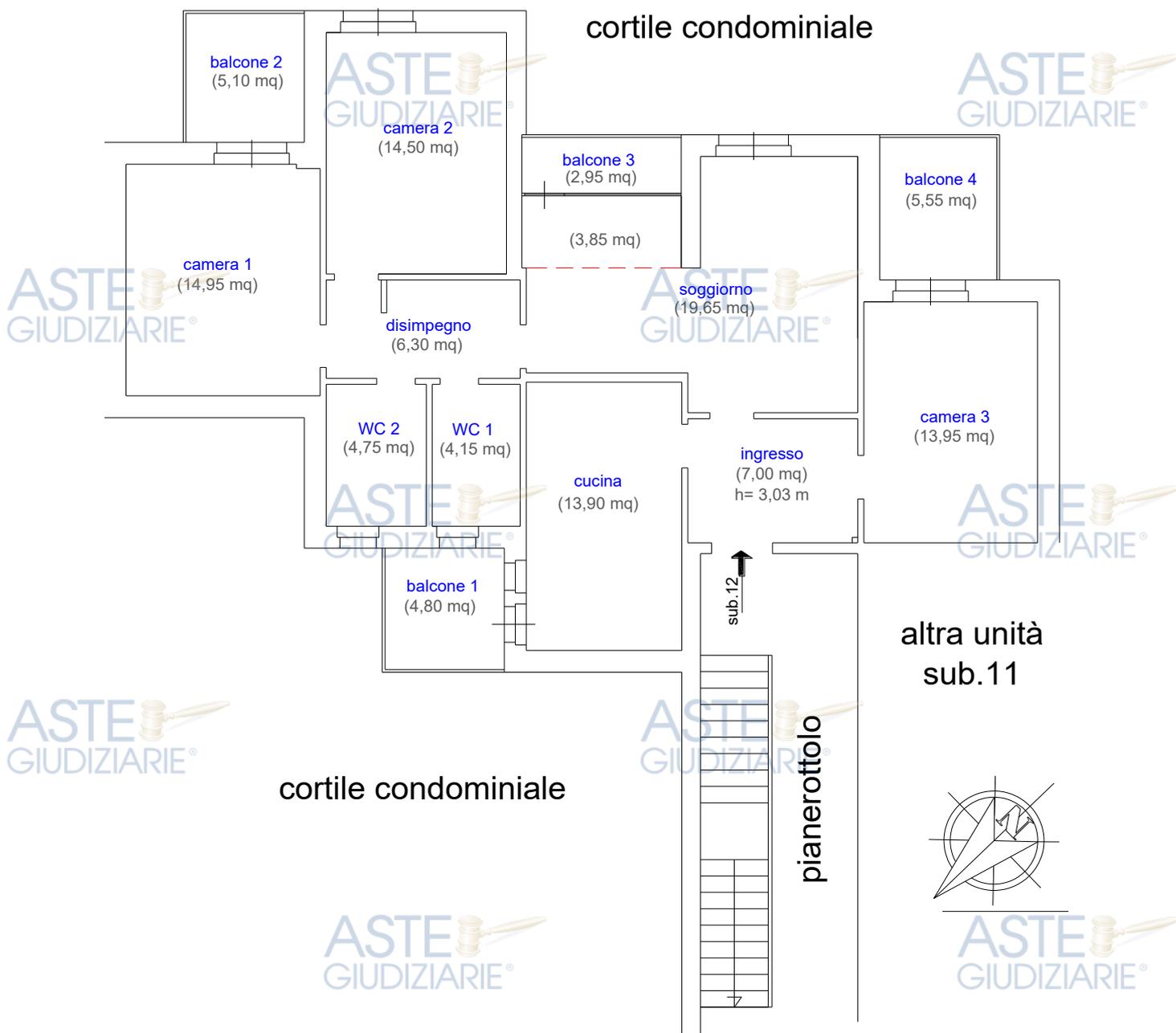
CAT. A/2, CLASSE 1, CONS. 6,5 vani, SUP. CAT. mq 130, PIANO T-4, REND. Euro 187,99
in ditta OMISSIS nato a PELLEZZANO il 30/08/1931

Al Catasto Terreni, il fabbricato è collegato al mappale n.439 e non risulta introdotto in mappa.



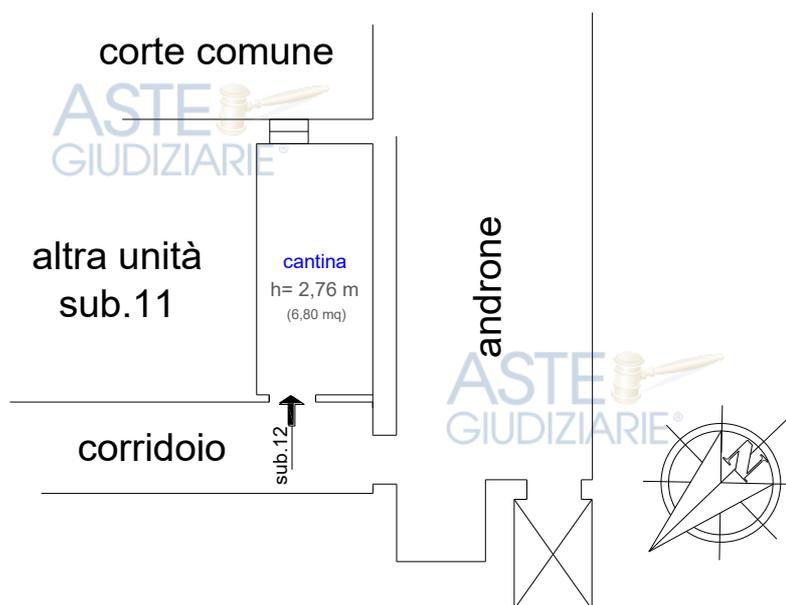
Stralcio estratto di mappa Fg.4 p.IIIa 439

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente.



RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

ABITAZIONE PIANO 4°



RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

CANTINA PIANO T

Come da rappresentazione planimetrica su riportata, l'unità si sviluppa su una superficie utile pari a circa 99,0 mq, con altezza netta pari a circa 3,03 m, misurata all'intradosso del solaio di copertura. L'unità presenta aperture sui versanti Sud e Nord ed è dotata di balconi, per una complessiva superficie non residenziale, di ornamento, pari a circa 18,40 mq.

Nel complesso, la superficie commerciale dell'immobile è quantificabile in circa 131 mq, calcolata con riferimento al regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e con precisazione che, nel calcolo della superficie lorda, non si è tenuto conto dell'incremento volumetrico rinvenuto a discapito del balcone n.3.

Costituisce pertinenza dell'abitazione il locale cantina posto pianterreno dello stabile, il quale presenta una superficie utile pari a circa 6,80 mq, con altezza netta di 2,78 m, misurata all'intradosso del solaio interpiano. Tale locale, accessibile dalla prima porta a destra, per chi entra nel corridoio dall'androne condominiale, presenta una luce sulla muratura posta a Sud ed è provvisto di impianto di illuminazione.

La superficie commerciale è pari a circa 8,50 mq.

Segue un riepilogo delle consistenze rilevate.

Destinazione	S.U. [mq]	S.L. [mq]	S.N.R. 30%	S.N.R. 25%
Ingresso	7,00	123,50	-	-
Soggiorno	19,65		-	-
Cucina	13,90		-	-
Disimpegno	6,30		-	-
WC 1	4,15		-	-
WC 2	4,75		-	-
Camera 1	14,95		-	-
Camera 2	14,50		-	-
Camera 3	13,95		-	-
Balcone 1	4,80		-	4,80
Balcone 2	5,10	-	5,10	-
Balcone 3	2,95	-	2,95	-
Balcone 4	5,55	-	5,55	-
Cantina piano T	6,80	8,5	-	8,50
			18,40	8,50

Con riferimento alle superfici sopra riportate, ragguagliando i balconi al 30% e la cantina al 25% (accessorio non direttamente comunicante), si determina la seguente consistenza commerciale (S.C.):

$$S.C. = 123,50 \text{ mq} + 30\% (18,40 \text{ mq}) + 25\% (8,50 \text{ mq}) = \sim 131,00 \text{ mq in c.t.}$$

L'abitazione è dotata di porte interne in legno tamburato, infissi in legno/vetro singolo, con tapparelle in PVC. Il rivestimento delle pareti è ad intonaco civile, con idropittura e, talvolta, con carta da parati, ovvero in piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni. L'unità è provvista di radiatori in ghisa ma sprovvista di caldaia. La pavimentazione è in monocottura, ovvero con marmette, ad eccezione dei bagni, ove è presente un pavimento in ceramica.





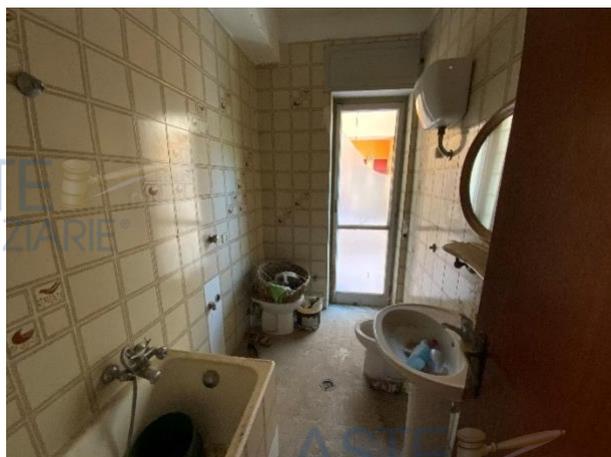
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

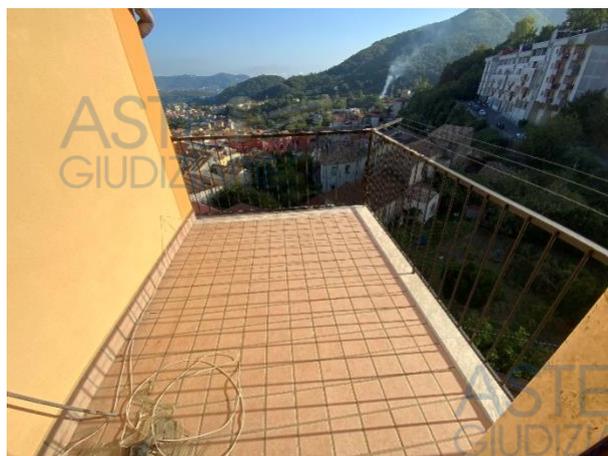
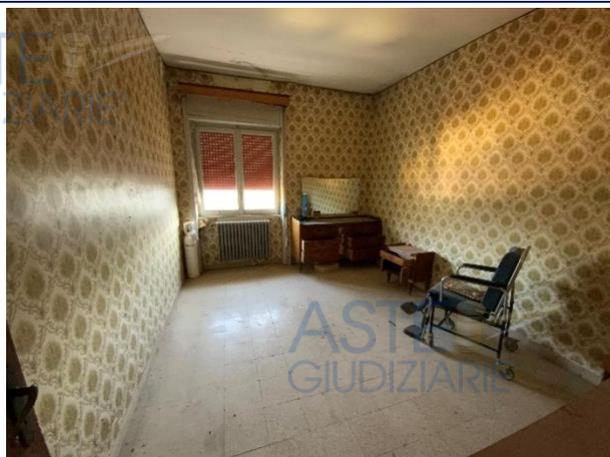


ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Report fotografico abitazione al piano 4°

Nel complesso, le rifiniture sono mediocri.



Report fotografico cantina al piano T

Per un maggior dettaglio sulle finiture e sullo stato di conservazione dell'unità in parola, si faccia riferimento al report fotografico.

COERENZE ABITAZIONE PIANO 4°

- NORD : VANO SCALA, ALTRA UNITÀ SUB.11, CORTE CONDOMINIALE
- EST : CORTE CONDOMINIALE
- SUD : CORTE CONDOMINIALE
- OVEST : CORTE CONDOMINIALE, VANO SCALA

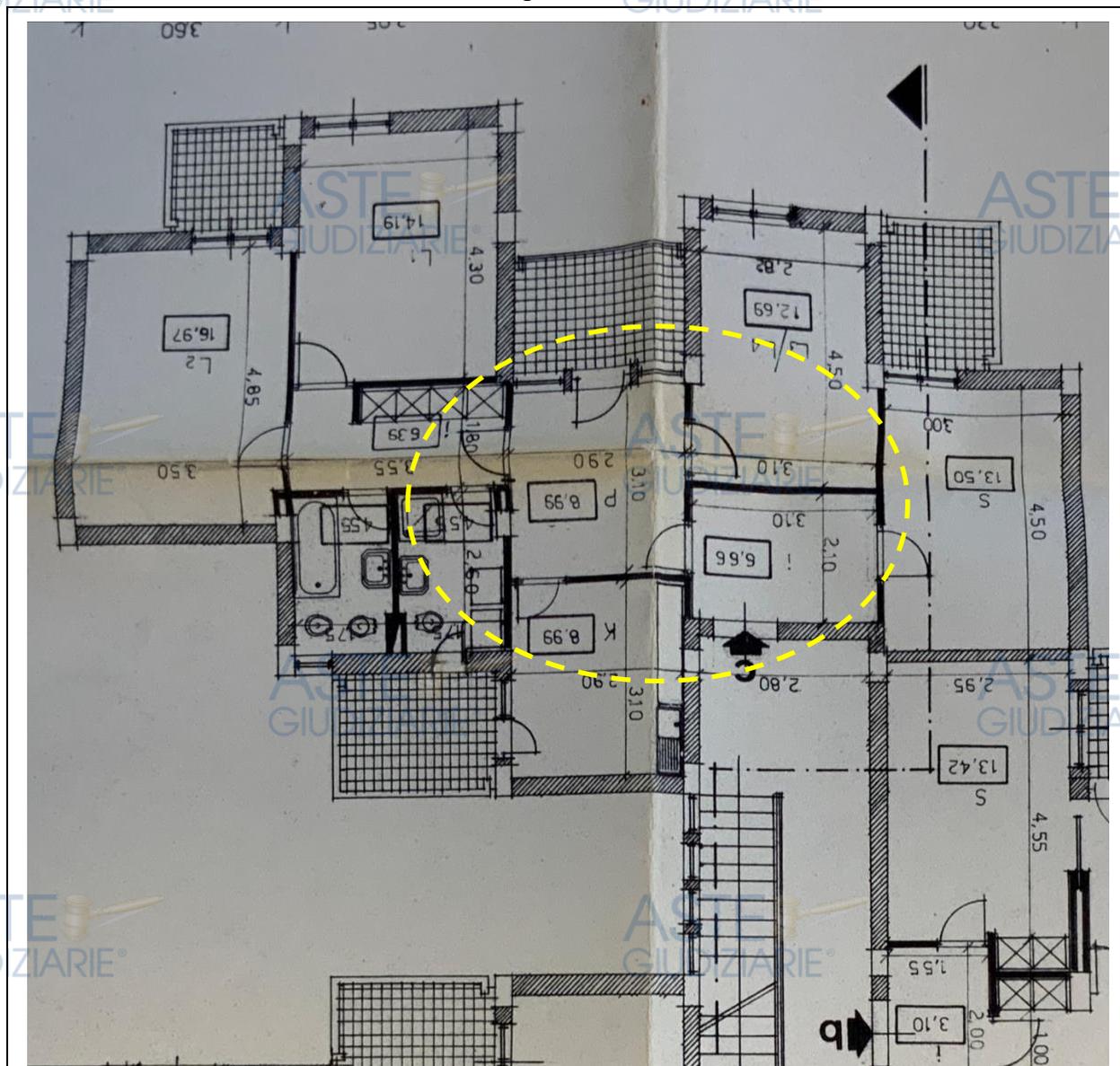
COERENZE CANTINA PIANO T

NORD : CORRIDOIO COMUNE CONDOMINIALE
EST : ALTRA UNITÀ SUB.11
SUD : CORTE CONDOMINIALE
OVEST : ANDRONE CONDOMINIALE

4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE

Dall'analisi della documentazione rintracciata presso l'ente, può desumersi che l'edificazione del corpo di fabbrica, ospitante l'unità d'interesse, sia stata eseguita in virtù di autorizzazione sindacale n.92, pratica edilizia n.135, rilasciata in data 31/08/1968 all'Istituto Autonomo Case Popolari Salerno, per la realizzazione di una palazzina Gescal alloggio per lavoratori.

In data 24/10/1972 veniva rilasciato relativo permesso di abitabilità.



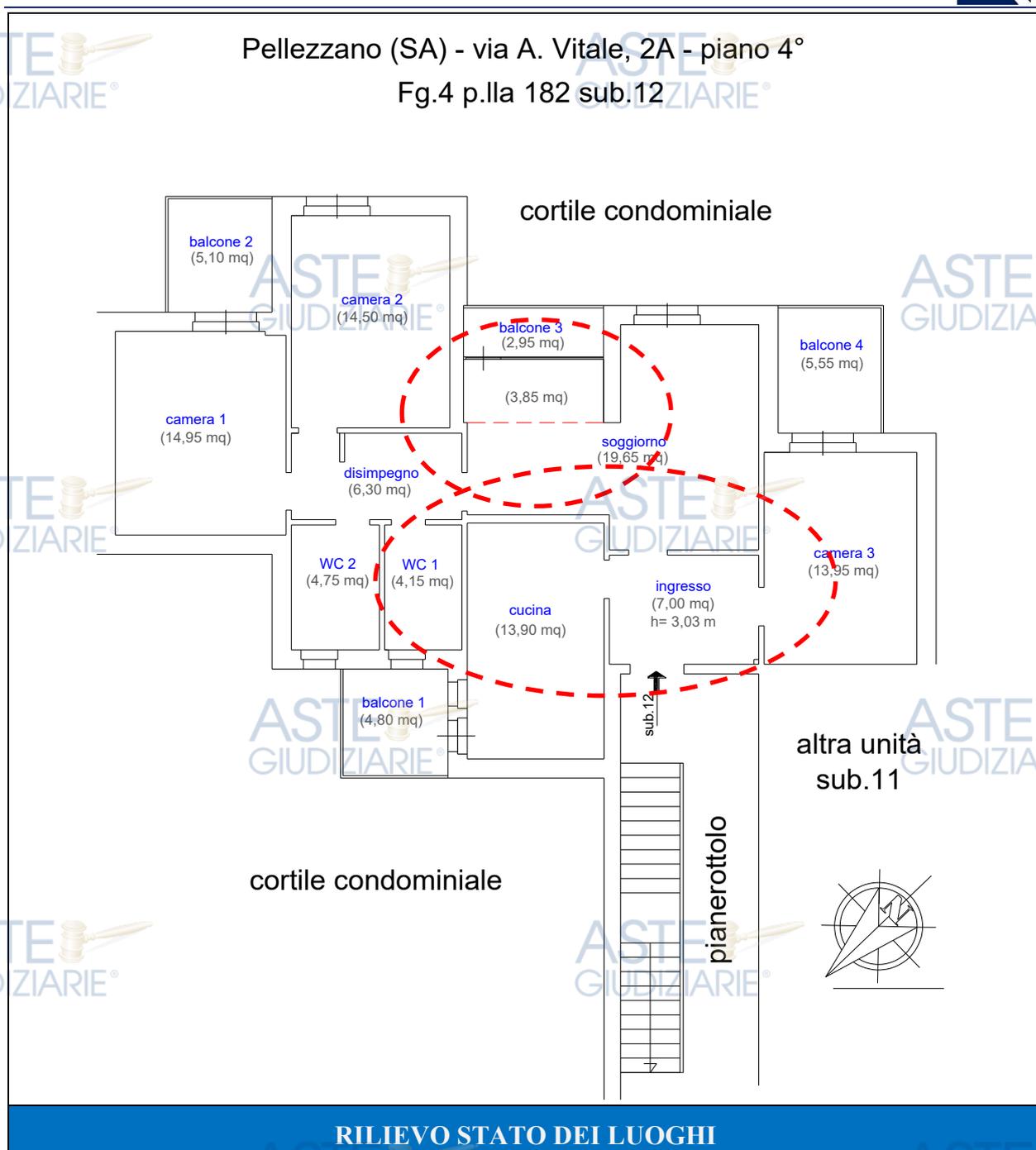
ELABORATO GRAFICO A.S. 92-1968

Pianta Piano Tipo

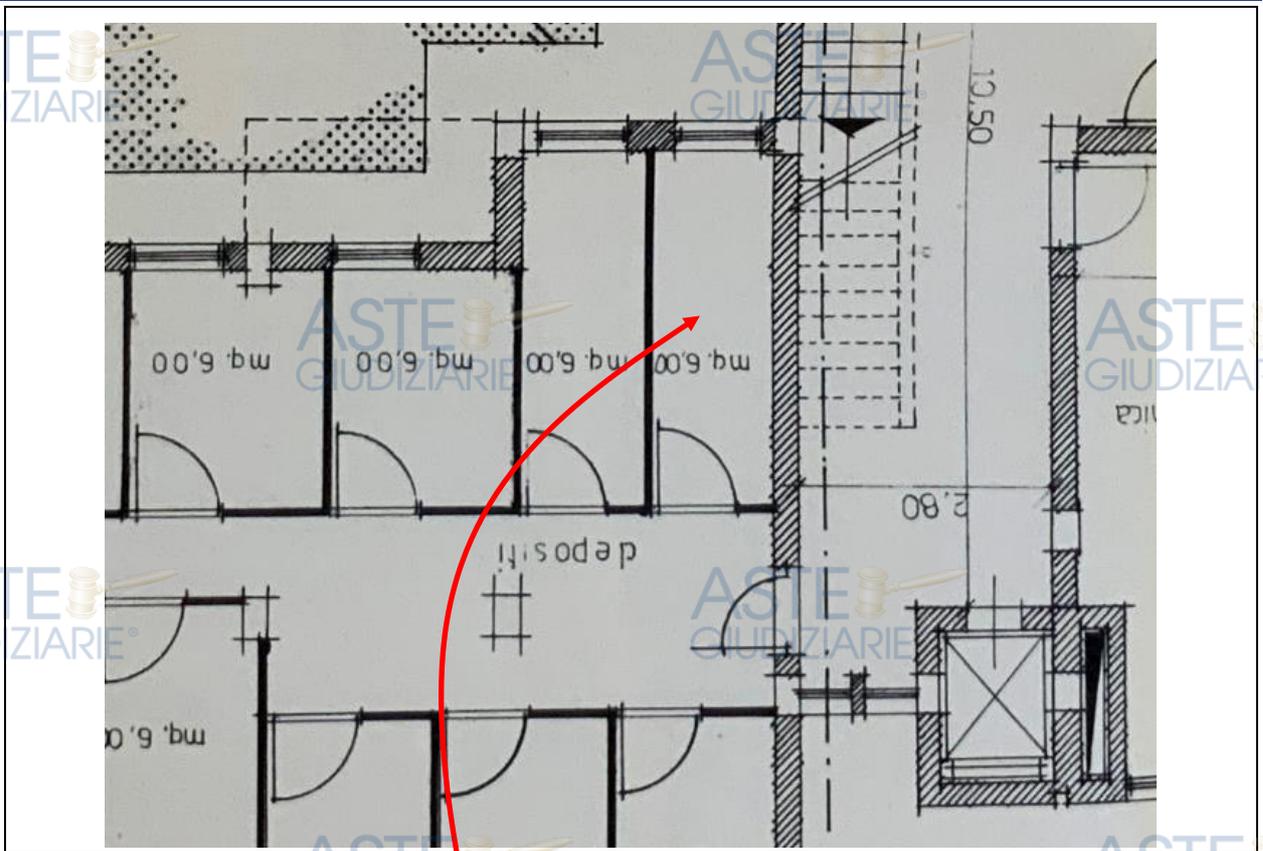


Pellezzano (SA) - via A. Vitale, 2A - piano 4°

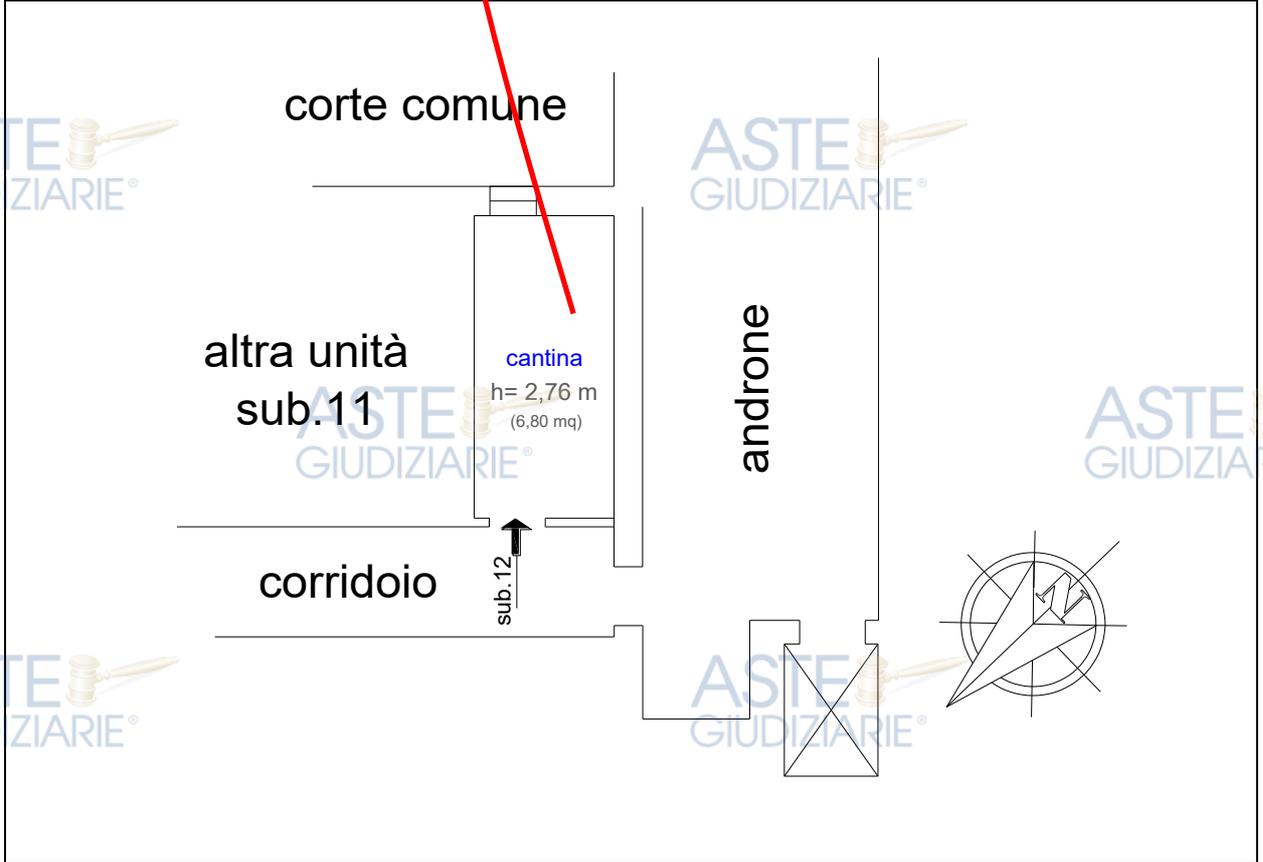
Fg.4 p.lla 182 sub.12



RILIEVO STATO DEI LUOGHI



ELABORATO GRAFICO A.S. 92-1968
Pianta Piano Terra



RILIEVO STATO DEI LUOGHI



Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente ingegnere ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio (A.S. 92-1968), si evince la conformità urbanistica/edilizia del cespite in parola, a meno delle seguenti difformità:

- differente distribuzione degli spazi interni all'abitazione
- aumento di superficie utile e volume, a discapito della superficie di ornamento, relativa al balcone n.3

Nell'evidenziare che l'intero fabbricato, cui afferisce il bene staggito, non risulta introdotto in mappa, si rileva, dunque, la non conformità catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria di cui alla relativa scheda catastale.

Al fine di riferire in ordine alla commerciabilità del cespite, si ritiene, dunque, plausibile la regolarizzazione della sola difformità di minor rilievo, relativa alla differente distribuzione degli spazi interni, previo ripristino dello stato dei luoghi in conformità all'elaborato grafico di progetto, riconfigurando la superficie non residenziale attinente al balcone presente nel locale soggiorno.

Sul punto, si ritiene di precisare che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 Legge 47/85 e art. 46 comma 5 D.P.R. 380/01, né tantomeno risulta prospettabile l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/01.

Tali circostanze saranno tenute in debita considerazione in fase di stima mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.





5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E POSIZIONE CONDOMINIALE

Da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 17/10/2023, il cespite risulta gravato dalla seguente formalità pregiudizievole.

ISCRIZIONE del 16/09/2016 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 4660 Registro Generale 35996 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2099 del 26/08/2016. La formalità risulta iscritta in favore del CONDOMINIO DI VIA A. VITALE 2 DI PELLEZZANO, C.F. 9507994056, per l'importo complessivo di euro 30.000,00, di cui € 16.730,17 per sorta capitale.

~oOo~

Il bene staggito afferisce al “CONDOMINIO DI VIA A. VITALE 2 DI PELLEZZANO”, C.F. 9507994056.

Come da informazioni rese dall'amministratore condominiale,

- all'unità in questione sono attribuiti i seguenti millesimi: € 102,62
- quota annuale ordinaria: € 1.357,20
- a tutto il 2023, esiste una posizione debitoria pari ad € 8.797,62

~oOo~

Nell'atto a rogito notaio Buonocore, rep. 46484 del 04/12/2000 si legge “*PER UN PERIODO DI TEMPO DI DIECI ANNI DALLA DATA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO L'ALLOGGIO NON POTRA ESSERE ALIENATO NEPPURE PARZIALMENTE DALLA PARTE ACQUIRENTE A NESSUN TITOLO. **DECORSO IL PREDETTO TERMINE, QUALORA IL PROPRIETARIO INTENDA VENDERE L'ALLOGGIO, DEVE DARNE COMUNICAZIONE ALL'ISTITUTO, CHE POTRA ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE***”.

N.B. Il defunto OMISSIS, all'epoca dell'acquisto dell'immobile, risultava coniugato, in regime di comunione legale dei beni, con la sig.ra OMISSIS, nata a Pellezzano il 22/10/1931, deceduta in data 13/02/2005. Nessun certificato di denunciata successione risulta trascritto in relazione al decesso di entrambe i coniugi.

N.B. Con riferimento all'unità immobiliare staggita, al decesso del coniuge, il sig. OMISSIS risultava intestatario della quota pari a 2/3 del diritto di proprietà.



6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), si da far scaturire il giusto valore di mercato del bene, in relazione al contesto ambientale.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente alla stima del bene, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, pubblicità on-line.

Per l'applicazione del criterio innanzi esposto, si ritiene di poter fornire la seguente stima.

Fonti di riferimento

*****OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE**
RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2022 - SEMESTRE 2

Valori OMI 2022/2			
Comune	PELLEZZANO		
Zona OMI	B3/Centrale/PELLEZZANO - CENTRO STORICO - MUNICIPIO		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	850	1.250
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1.050
Box	Normale	405	520
Negozi	Normale	460	680
Uffici	Normale	520	720

Valori OMI 2022/2			
Comune	PELLEZZANO		
Zona OMI	B3/Centrale/PELLEZZANO - CENTRO STORICO - MUNICIPIO		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,7	4,0
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,5	3,7
Box	Normale	1,8	2,5
Negozi	Normale	2,4	3,5
Uffici	Normale	3,2	4,5

*****BORSINO IMMOBILIARE**

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 751	Euro 956	Euro 1.161

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,44	Euro 3,12	Euro 3,80



***RIVISTA METROQUADRO IMMOBILIARE

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	800	3.0
2022	Abitazioni tipo economico	650	2.0
2022	Abitazioni Signorili	1250	4
2022	Ville e Villini	850	2,5
2022	Box	400	1,5
2022	Magazzini Depositi	200	1,0
2022	Negozi	900	4
2022	Uffici		
2022	Laboratori		
2022	Capannoni industriali		

*** VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Residenziale - Luglio 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **73.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **B3**
Immobile: **RES A02 87 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Luglio 2022

Numero immobili: 3
Corrispettivo dichiarato: **130.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **D3**
Immobile: **PER C02 5 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **D3**
Immobile: **PER C06 25 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **D3**
Immobile: **RES A02 76 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Settembre 2022

Numero immobili: 3
Corrispettivo dichiarato: **175.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **D3**
Immobile: **PER C02 4 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **D3**
Immobile: **PER C06 32 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **D3**
Immobile: **RES A02 101 m²**
Quota trasferita **100%**



ASTE
GIUDIZIARIE®

Residenziale - Marzo 2023

Numero immobili: 3
Corrispettivo dichiarato: **80.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **D3**
Immobile: **PER C02 4 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **D3**
Immobile: **PER C06 29 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **D3**
Immobile: **RES A02 74 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Maggio 2023

Numero immobili: 3
Corrispettivo dichiarato: **180.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **D3**
Immobile: **PER C02 4 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **D3**
Immobile: **PER C06 31 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **PELLEZZANO**
Zona OMI: **D3**
Immobile: **RES A02 108 m²**
Quota trasferita **100%**

ASTE
GIUDIZIARIE®

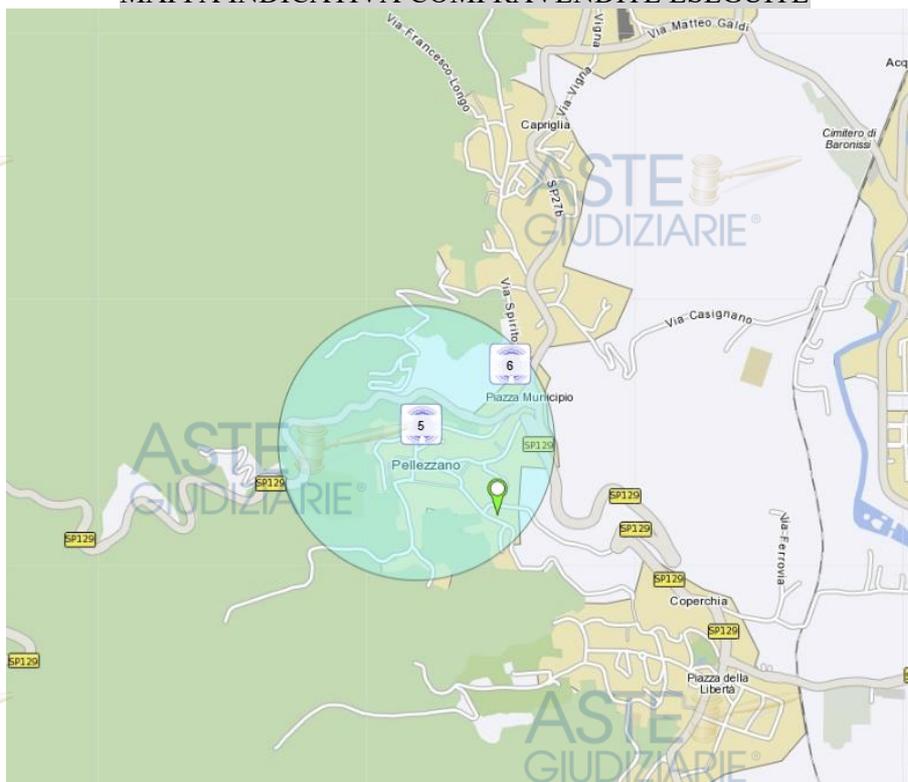
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MAPPA INDICATIVA COMPREVENDITE ESEGUITE



ASTE
GIUDIZIARIE®



DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DA ANALISI DATI DICHIARATI AGDE

Periodo	mq	mq	euro	euro/mq	
lug-22	87	87	73.000,00	839,08	839,08
lug-22	76+5*0,25+25*0,25	83,5	130.000,00	1.556,89	1.556,89
set-22	101+4*0,25+32*0,25	110	175.000,00	1.590,91	1.590,91
mar-23	74+4*0,25+29*0,25	82,25	80.000,00	972,64	972,64
mag-23	108+4*0,25+31*0,25	116,75	180.000,00	1.541,76	1.541,76

V.U._{AGDE} = €/mq 1.300,00 in c.t.

Per quanto attiene al cespite costituente il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dello stesso, in termini di consistenza, di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione ai valori medi tra quelli su esposti.

Fonte	Vendita	Fitto
OMI	€ 1.050,00	€/mq/mese 3,35
Borsino	€ 956,00	€/mq/mese 3,12
METROQUADRO	€ 800,00	€/mq/mese 3,00
Ag. Entrate	€ 1.300,00	-

media € 1.000,00 in c.t. €/mq/mese 3,10 in c.t.

Il Valore di Mercato Unitario V_{MU} è individuato in euro/mq 1.000,00.

Stima valore Lotto

Con riferimento alla superficie commerciale esposta in precedenza, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato).

Superficie commerciale	:	131,00 mq
Valore mercato unitario	:	€/mq 1.000,00
Valore mercato	:	€ 131.000,00

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 2.714,40 € oneri condominiali negli ultimi due anni
- B. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- C. - 10 % per difformità urbanistica/catastale

Pertanto, il valore del bene, inteso come diritto di piena proprietà, è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,80) - € 2.714,40 = € 102.085,60$$

Con riferimento alla quota del diritto di proprietà in capo al defunto OMISSIS, il valore del lotto è pari a

$$\text{Val}_{2/3} = (\text{Val} \times 2/3) = 68.057,07$$

Al fine di tener conto dell'alea sottesa alla quota indivisa da porre in vendita, pari a 2/3 dell'intero, il valore su calcolato va deprezzato di un'ulteriore aliquota, pari al 20%:

$$\text{Val} = \text{Val}_{2/3} \times 0,80 = 54.445,65$$

arrotondato a € 54.500,00

(diconsi euro cinquantaquattromilacinquecento/00).



7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al rilievo ed all'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato del lotto di vendita sia pari a:

Lotto unico (quota pari a 2/3 del diritto di proprietà) : € 54.500,00

Valore del diritto di piena proprietà : € 102.000,00 in c.t.

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Salerno, li 07 novembre 2023

Esperto
ing. Adriano Ardia

8. ALLEGATI

1. Copia titoli di proprietà
2. Documentazione catastale
3. Ispezioni ipotecarie
4. Documentazione Urbanistica
5. Elaborati grafici stato di fatto
6. Istanze e riscontri